

# 金融街控股股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

### 非标准审计意见提示

适用  不适用

### 董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

### 董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### （一）公司简介

股票简称	金融街	股票代码	000402
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张晓鹏	范文	
办公地址	北京市西城区金城坊街 7 号	北京市西城区金城坊街 7 号	
电话	010-66573955 010-66573088	010-66573955 010-66573088	
电子信箱	investors@jrjkg.com	investors@jrjkg.com	

### （二）主要财务数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	9,990,826,988.22	6,167,035,863.07	62.00%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,061,419,087.31	758,623,105.82	39.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,002,394,785.26	703,491,428.48	42.49%
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,466,170,368.14	3,628,488,359.69	-32.03%
基本每股收益（元/股）	0.36	0.25	44.00%

	本报告期	上年同期	本报告期比 上年同期增减
稀释每股收益（元/股）	0.36	0.25	44.00%
加权平均净资产收益率	3.81%	2.96%	上升 0.85 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减
总资产（元）	116,261,621,325.97	112,835,514,687.26	3.04%
归属于上市公司股东的净资产（元）	27,649,537,303.15	27,743,037,929.06	-0.34%

### （三）公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	91,383	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数	不适用		
前十名股东持股情况					
股东名称	持股比例 (%)	报告期末 持股数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况	
				股份 状态	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	29.99%	896,302,093	896,302,093	----	0
和谐健康保险股份有限公司－万能产品	15.88%	474,524,890	474,524,890	----	0
安邦人寿保险股份有限公司－积极型投资组合	14.10%	421,555,101	421,555,101	----	0
北京金融街资本运营中心	2.29%	68,417,008	68,417,008	----	0
中国证券金融股份有限公司	2.27%	67,964,232	67,964,232	----	0
中央汇金资产管理有限责任公司	1.77%	52,910,000	52,910,000	----	0
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深	0.81%	24,290,242	24,290,242	----	0
全国社保基金四一四组合	0.64%	18,999,354	18,999,354	----	0
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-018L-FH002 深	0.44%	13,285,820	13,285,820	----	0
全国社保基金四一八组合	0.44%	13,011,768	13,011,768	----	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京金融街投资（集团）有限公司与北京金融街资本运营中心存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；和谐健康保险股份有限公司与安邦人寿保险股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明	无				

## （四）控股股东或实际控制人变更情况

### 1. 控股股东报告期内变更

适用  不适用

### 2. 公司报告期控股股东未发生变更

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

报告期内，北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）拟对北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）实施增资扩股，该事项已经中国证监会核准，目前正在办理相关手续。待本次增资扩股实施完毕后，资本运营中心持有金融街集团股权比例将超过 51%，将成为金融街集团的控股股东及金融街控股的间接控股股东；金融街控股的控股股东仍是金融街集团，实际控制人仍是西城区国资委。

## （五）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

## （六）公司债券情况

### 1. 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	15 金街 01	112273	2015-08-20	2021-08-20	400,000	3.84%
2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	15 金街 02	112274	2015-08-20	2025-08-20	100,000	4.20%
2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	15 金街 03	112277	2015-08-31	2022-08-31	400,000	4.24%
2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 金控 01	118541	2016-02-25	2021-02-25	200,000	3.83%
2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 金控 02	118611	2016-04-13	2021-04-13	150,000	3.80%
2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 金控 03	118685	2016-06-01	2021-06-01	150,000	3.85%
2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 金控 04	118739	2016-07-12	2021-07-12	150,000	3.73%
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	16 金街 01	112455	2016-10-13	2021-10-13	50,000	2.90%
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	16 金街 02	112456	2016-10-13	2023-10-13	200,000	3.20%

## 2. 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末 比上年末增减
流动比率	249.96%	260.99%	降低 11.03 个百分点
资产负债率	73.32%	72.41%	提高 0.91 个百分点
速动比率	85.01%	82.08%	提升 2.93 个百分点
	本报告期	上年同期	本报告期 比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.72	1.01	70.30%
贷款偿还率	1	1	0
利息偿付率	1	1	0

注：本期 EBITDA 利息保障倍数增长的原因是主要原因是公司开发项目、自持项目营业收入和盈利水平较去年同期增长，税息折旧及摊销前利润增加，影响 EBITDA 利息保障倍数。

## 三、经营情况讨论与分析

### （一）公司经营管理回顾

面对外部政策和市场环境变化，结合公司战略发展需要，报告期内，公司推进了以下几项重点经营管理工作：

**1、加大投资拓展力度，积极获取项目资源。**报告期内，公司通过多种方式加强投资管理工作，提高投资决策效率。公司抓住五大城市群中心城市以及三大都市圈环中心城市卫星城/区域投资机遇，通过“招拍挂”、兼并收购等方式，获取了北京周庄子项目、廊坊龙河高新技术开发区项目、重庆沙坪坝项目、成都春熙路项目，项目权益投资额 44.7 亿元。同时，公司与遵化市政府、石家庄新华区政府签订了合作意向书，为公司在环北京区域获取项目资源打下基础。

**2、主动调整销售策略，销售签约保持稳定。**报告期内，面对重点城市调控政策持续收紧、重点城市销售有所下降的局面，公司实现销售签约 82.71 亿元。其中，商务地产项目通过完善 4C 服务体系、利用客户大数据平台等措施，提高项目附加价值和市场竞争力，实现销售签约 23.65 亿元；住宅地产项目通过继续推进多渠道营销、健全利用新型营销工具、完善住宅产品服务体系等措施，实现销售签约 59.06 亿元。

**3、优化自持物业结构，提升自持盈利能力。**报告期内，公司通过增加自持写字楼出租面积、加强资产管理提高租金水平和租金收入等措施，自持业务的盈利水平持续提高。2017 年上半年，自持业务写字楼、商业和酒店板块实现营业收入 9.6 亿元，同比增长 14%；实现息税前利润 5.8 亿元，较 2016 年同期增长 16%，公司自持业务写字楼、商业、酒店板块的营业收入、息税前利润、息税前利润率均再创同期历史新高。

**4、完善内部激励机制，促进公司内生发展。**报告期内，公司围绕战略发展方向及经营目标，在公司层面，完善子公司年度目标考核体系，逐步健全开发类子公司分级管理体制；在项目和职能层面，优化投

资金管理、项目管理、经营管理等环节的内部激励机制。通过上述体制机制完善，旨在公司内部形成合力，聚焦发展和盈利，促进公司内生发展。

**5、积极开展直接融资，降低公司融资成本。**报告期内，公司成功发行 30 亿元 5 年期中期票据和 66.5 亿元 12 年期（3+3+3+3）资产支持专项计划。低成本、长期限的直接融资，有利于优化公司的负债结构，降低公司的融资成本，拓宽公司的融资渠道。同时，公司首次成功发行资产支持专项计划，也是公司自持物业资产证券化的积极尝试。

**6、提升产品服务品质，提高产品竞争能力。**报告期内，公司秉承“绿色、健康、智慧、人文”的理念，以提升产品与服务品质为导向，按照“绿色智慧楼宇+4C”标准打造商务地产产品线、按照“智慧社区+智能家居+融社区”标准打造住宅地产产品线，形成金融街“产品+服务”体系，持续提升公司产品竞争力和项目收益率。

## （二）公司经营管理展望

面对外部经营环境变化，2017 年下半年，公司将在规范运作的前提下，按照“调整结构、提升能力、创新发展、稳中求进”总体经营工作思路，不断完善公司的投资模式、产品模式、服务模式、运营模式，全力争取实现年度经营计划。公司重点推进以下几项工作：

**1、把握市场投资机遇，持续获取项目资源。**2017 年下半年，公司将加强中心城市和重点城市的市场发展规律前瞻研究、战略新兴产业的落位布局研究，继续把握五大城市群中心城市以及三大都市圈环中心城市卫星城/区域投资机遇，综合运用“招拍挂”、兼并收购、城市更新等方式，加大项目投资力度，持续补充项目资源，为公司业绩持续稳定发展打下基础。同时，积极引入投资伙伴，开展项目层面股权合作。

**2、提升产品服务品质，促进项目销售签约。**2017 年下半年，公司通过多种措施，打造“绿色、健康、智慧、人文”产品，持续提升产品品质和附加价值；继续升级商务产品“4C 服务体系”、打造住宅产品“融社区服务体系”、探索“特色小镇服务体系”，完善增值服务，提升服务体验；全面推行“价值营销”管理体系，持续完善客户大数据平台，挖掘客户潜在需求，深度发掘客户价值，促进项目销售签约。

**3、完善大资产管理体系，促进自持业务新发展。**2017 年下半年，公司继续优化自持物业结构，适当减持收益相对偏低的酒店类项目；梳理归集持有物业资产和股权关系，科学安排持有物业管理关系，构建符合公司发展需求的大资产管理体系，提高资产管理水平，提升自持物业资产回报率；结合自持物业项目情况，积极研究探索不同方式开展自持物业融资，打通持有物业“投融管退”全价值链模式。

**4、确保依法合规经营，促进公司持续稳健发展。**2017 年下半年，公司将继续完善制度体系、加强风险防控、强化内控管理，使风险管理和内控监督覆盖公司经营管理的全领域、全过程，提高公司风险管控的前瞻性和有效性，确保公司依法合规经营。

### （三）公司总体经营情况

单位：元

项目	营业收入	营业利润	归属于上市公司股东的净利润
2017年1~6月	9,990,826,988.22	1,610,450,500.41	1,061,419,087.31
2016年1~6月	6,167,035,863.07	1,045,471,292.45	758,623,105.82
增减比率	62.00%	54.04%	39.91%

报告期内，公司净利润较去年同期明显增加，主要原因：一是公司房地产开发项目结算收入较去年同期增长，开发项目利润增加；二是公司自持业务租金收入和盈利水平持续提升，同时，公司自持写字楼项目出租面积较去年同期增加，导致自持项目利润增加。

### （四）主营业务构成分析

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率较上年同期增减 (百分点)	毛利率较2016年增减 (百分点)
<b>分行业</b>							
房产开发	8,923,241,253.06	6,518,425,137.73	26.95%	70.12%	91.79%	下降 8.26 个百分点	上升 0.81 个百分点
物业租赁	746,185,696.03	36,872,181.92	95.06%	25.62%	-6.34%	上升 1.69 个百分点	上升 2.94 个百分点
物业经营	287,528,995.82	219,574,364.20	23.63%	-4.76%	6.67%	下降 8.19 个百分点	下降 4.38 个百分点
其他收入	33,871,043.31	23,581,673.76	30.38%	31.63%	-7.87%	上升 29.86 个百分点	上升 18.84 个百分点
<b>分地区</b>							
北京地区	5,532,249,939.19	3,091,753,834.90	44.11%	22.69%	28.85%	下降 2.68 个百分点	上升 2.29 个百分点
天津地区	2,354,699,201.89	1,943,745,854.29	17.45%	242.12%	306.86%	下降 13.14 个百分点	下降 11.24 个百分点
重庆地区	1,324,677,600.31	1,191,022,426.93	10.09%	153.83%	167.79%	下降 4.69 个百分点	上升 0.85 个百分点
惠州地区	175,761,969.30	156,358,274.82	11.04%	-60.75%	-55.00%	下降 11.36 个百分点	下降 6.42 个百分点
广州地区	239,379,284.48	179,769,525.11	24.90%				上升 8.75 个百分点
上海地区	364,058,993.05	235,803,441.56	35.23%				上升 10.78 个百分点

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入 89.2 亿元，同比增长 70.1%，主要原因是公司项目销售和

工程进度顺利，致 2017 年上半年结算收入较去年同期明显增长。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入 7.5 亿元，同比增长 25.6%，主要原因一是写字楼出租面积较去年同期增加；二是自持业务通过加强租赁管理、完善业态配套、增加主题活动等措施，租金水平和租金收入持续提升。

报告期内，公司物业经营业务实现营业收入 2.9 亿元，同比下降 4.8%，主要原因是公司金融街公寓部分面积计入投资性房地产，导致物业经营面积和收入有所减少。

## 四、涉及财务报告的相关事项

### （一）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

### （二）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

### （三）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

#### 1. 本期增加子公司情况

##### （1）本期新设1家二级子公司

经遵化市市场监督管理局批准，公司出资成立金融街（遵化）置业有限公司，于 2017 年 5 月 26 日取得遵化市市场监督管理局颁发的 91130281MA08L93R33 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 15,000 万元。公司持股比例为 100%。

##### （2）本期新设8家三级子公司

经惠州市惠阳区工商行政管理局批准，由全资子公司金融街（深圳）投资有限公司与惠州市惠阳区鸿凌土石方工程开发有限公司共同出资成立惠州融腾置业有限公司，于 2017 年 2 月 16 日取得惠州市惠阳区工商行政管理局颁发的 91441303MA4W7FEX1D 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 50,000 万元。金融街（深圳）投资有限公司持股比例为 60%。

经重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局批准，由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资成立金融街重庆裕隆实业有限公司，于 2017 年 4 月 12 日取得重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局颁发的 91500106MA5UH7P631 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5,000 万。金融街重庆置业有限公司出资比例为 100%。

经廊坊市安次区工商行政管理局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司和廊坊市城区房地产开发有限公司共同出资成立廊坊市盛世置业房地产开发有限公司，于 2017 年 5 月 10 日取得廊坊市安次区工商行政管理局颁发的 91131002MA08HRJL34 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,000

万。金融街长安（北京）置业有限公司出资比例为 80%。

经北京市工商行政管理局西城分局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司出资成立北京融鑫汇达企业管理服务有限公司，于 2017 年 6 月 6 日取得北京市工商行政管理局西城分局颁发的 91110102MA00F1R2XQ 号《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万人民币。金融街长安（北京）置业有限公司持股比例为 100%。

经遵化市市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（遵化）置业有限公司出资成立金融街（遵化）房地产开发有限公司，于 2017 年 6 月 6 日取得遵化市市场监督管理局颁发的 91130281MA08M8BU1W 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元。金融街（遵化）置业有限公司持股比例为 100%。

经遵化市市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（遵化）置业有限公司出资成立金融街金禧丽景（遵化）酒店管理有限责任公司，于 2017 年 6 月 6 日取得遵化市市场监督管理局颁发的 91130281MA08M8GJ36 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,000 万元。金融街（遵化）置业有限公司持股比例为 100%。

经天津市和平区市场和质量监督管理局批准，由全资子公司金融街（天津）置业有限公司出资成立天津融承和鑫企业管理咨询有限公司，于 2017 年 6 月 27 日取得天津市和平区市场和质量监督管理局颁发的 91120101MA05T5A90M 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1 万元。金融街（天津）置业有限公司持股比例为 100%。

经北京市工商行政管理局西城分局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司出资成立北京融平企业管理服务有限公司，于 2017 年 6 月 30 日取得北京市工商行政管理局西城分局颁发的营业执照 91110102MA00FQAC1D 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,000 万。金融街长安（北京）置业有限公司持股比例为 100%。

### **（3）本期新设2家四级子公司**

经天津市武清区市场和质量监督管理局批准，由全资子公司金融街（天津）置业有限公司下属全资子公司天津融承和信投资有限公司与天津雍鑫建设投资集团有限公司共同出资成立天津融城（天津）置业有限公司，于 2017 年 1 月 6 日取得天津市武清区市场和质量监督管理局颁发的 91120222MA05MGNE6W 号《企业法人营业执照》，注册资本为 150,000 万元。天津融承和信投资有限公司持股比例为 80%。

经北京市工商行政管理局丰台分局批准，由全资子公司北京金融街购物中心有限公司下属全资子公司金融街广安（北京）置业有限公司出资成立北京融丰置业有限公司，于 2017 年 6 月 23 日取得北京市工商行政管理局丰台分局颁发的 91110106MA00FKPY0C 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,000 万元。金融街广安（北京）置业有限公司持股比例为 100%。

## **2. 本期减少子公司情况**

公司于 2017 年 4 月 30 日召开的第七届董事会第二十八次会议决议，将金融街融通（北京）置业有限

公司进行清算，在清算完成后予以注销。金融街融通（北京）置业有限公司已于 2017 年 5 月 24 日取得北京工商行政管理局西城分局的《注销核准通知书》，完成注销。